



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية





كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة . 5 ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات . 6 ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي 7	
8	١ مقدمة	
10	٢ وصف العقار	
12	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
13	3/1 من يحق له دخول المزايدة	
13	3/2 لغة العطاء	
13	3/3 مكان تقديم العطاءات	
13	3/4 موعد تقديم العطاءات	
13	3/5 موعد فتح المظاريف	
13	3/6 تقديم العطاء	
14	3/7 كتابة الأسعار	
14	3/8 مدة سريان العطاء	
14	3/9 الضمان	
15	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	
15	3/11 مستندات العطاء	
16	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية

17	معايينة العقار	4/3
18	٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
19	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
19	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
19	سحب العطاء	5/3
19	تعديل العطاء	5/4
19	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
20	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
21	الترسية والتعاقد	6/1
22		
23	توصيل الخدمات للموقع	7/1
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
23	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة الاشتراطات	
	تنفيذ	7
	الأعمال	٢٣
	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثم	7/5
	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفي	7/6
	٢٤ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري استخدام العقار للغرض المخصص له	24
21	تسليم الموقع	6/2
	كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية	



م	المحتويات	الصفحة
	كراسة شروط ومواصفات	
	المجمعات التجارية	الصفحة 3 من 50



٢٤	7/9 التاجير من الباطن أو التنازل عن العق
٢٥	7/10 موعد سداد الأجرة السنوى
7/11	متطلبات السلامة والأمن
7/12	إلغاء العقد للمصلحة العامة
7/13	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
7/14	أحكام عامة
٨	الاشتراطات الخاصة
8/1	مدة العقد
8/2	فترة التجهيز والإنشاء
8/3	أنشطة المجمع التجاري
8/4	مساحة المحلات التجارية
٢٩	8/5 مواقف السيارات
٣٠	8/6 اشتراطات التشغيل والصيان
٣١	8/7 الاشتراطات الأمنى
8/8	تأمين غرفة إسعافات أولية
8/9	اللوحات الإعلانية
8/10	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
٩	الاشتراطات الفنية
9/1	كود البناء السعودى ودليل اشتراطات البناء
9/2	الاشتراطات التنظيمية
9/3	الاشتراطات المعمارية
	كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
---	-----------	--------



الاشتراطات الإنشائي	9/4	٣٤
الاشتراطات الكهربائي	9/5	٣٥
9/6	36	
الاشتراطات الميكانيكي		
اشتراطات الأعمال الصحي	9/7	37
37	9/8	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق
38		11 المرفقات
نموذج العطا	11/1	٣٩
الرسم	11/2	٤٠
الكروكي للموق		
نموذج تسليم	11/3	٤١
العقا		
إقرار المستثم	11/4	٤٢
نموذج العق	11/5	٤٣

1.

قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً .

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
-------	---------	----------	-----------



1	نموذج العطاء	
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية .	
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	

2.

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجاري المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله .
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري .



المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية .
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة .
المنافسة :	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

3.

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد
ودفع إيجار السنة الأولى

البديان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
---------	---------------------	---------



2025/07/30	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
2025/10/30	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
2025/10/31	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
2025/11/01	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
بعد الموافقة	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية القصب في طرح مزايمة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .

وتهيب الأمانة/ بلدية القصب بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / بلدية القصب أهدافها

وترحب الأمانة /بلدية القصب بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية القصب وتقديم الاستفسار مكتوباً:
إدارة: الإستثمار

تليفون: 0116291515 تحويله 208

٢. على فاكس: 0116291515

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة 9

المجمعات التجارية



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية

من 45

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

2. وصف العقار



2. وصف العقار

إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانته محل ، محلات تجارية		نوع النشاط
1. محل ، محلات تجارية		مكونات النشاط
المدينة القصب	الحي النزهه	موقع العقار
الشارع		
رقم المخطط 113	رقم العقار م 3	
شمالاً : ممر 6 متر	بطول 25 م	حدود العقار
جنوباً : ممر 5 متر	بطول 25 م	
شرقاً : شارع عرض 17.05 متر	بطول 10 م	
غرباً : ممر 8 متر	بطول 10 م	
ارض		نوع العقار
250		مساحة الأرض
حسب الإشتراطات الفنية		مساحة المباني
حسب الإشتراطات الفنية		عدد الأدوار
مسلح		نوع البناء

كراسة شروط ومواصفات

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده .

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي .

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية .

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون .

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدّم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / بلدية القصب والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية القصب

كراسة شروط ومواصفات

.....وبحيث يتم تسليمها باليد
لإدارة.....في الأمانة / بلدية القصب ، والحصول على إيصال يثبت فيه
تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة /
بلدية القصب
مدينة القصب ص.ب
7195 الرمز البريدي 1199

3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه 2025 / 10 / 30 م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا
الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه .

3/5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة يوم 09 / 05 /
1447
هجريه الموافق 2025 / 10 / 31 ميلادية .

3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو
كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط
والمواصفات وملحقاتها .

3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص
المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية
والقروية

مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة
شرعية .

3/6/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم
المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس .

3/7 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له
إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود
المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك .



- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه .
- 3/8 مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء) 90 يوماً(تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء .
- 3/9 الضمان:
- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .
- 3/10 موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .
- 3/11 مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع .
- 3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء .
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة 14 من 45

المجمعات التجارية

3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه) .

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة /بلدية القصب الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 **دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2 **الاستفسار حول بيانات المزايدة:**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/ بلدية القصب بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية .
- 4/3 **معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به .





5. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة .
- 5/3 **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف .
- 5/4 **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه .
- 5/5 **حضور جلسة فتح المظاريف:**

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة .



كراسة شروط ومواصفات المجمعات
التجارية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/ بلدية القصب خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار



لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان .

6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة .

6/2 تسليم الموقع:

6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد .

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

كراسة شروط ومواصفات

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 7/1 **توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/ بلدية القصب ومع الجهات ذات الصلة .
- 7/2 **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/ بلدية القصب برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل .
- 7/3 **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/ بلدية القصب والجهات الأخرى ذات العلاقة .
- 7/4 **تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها .
- 7/5 **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول .
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/ بلدية القصب بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ .
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة .



- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل .
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها .
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها .
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول .

7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/ بلدية القصب فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية القصب مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم .

7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/ بلدية القصب ، ليقوم مهندس الأمانة/ بلدية القصب بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المجمع/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات .

7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر .

7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي .

7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .



7/11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

7/11/1

اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة .

7/11/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار .

7/11/3

إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ .

7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى

من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك .

7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/ بلدية القصب فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية .

7/13

تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/31/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / بلدية القصب بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك .

7/31/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

7/14 أحكام عامة:

7/41/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها .

7/41/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد .

7/41/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة /بلدية القصب بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

7/41/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة

بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في

24/1423/9 هـ .



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية



8. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

مدة العقد 15 سنة (غير قابلة للتمديد) تبدأ
مالمستثمر للعقار من الأمانة/ بلدية القصب.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة () (للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة
الأجرة، وفي حالة عدم قبالببدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية
المسموح بها للتجهيز والإنشاء يت

8/3 أنشطة المجمع التجاري:

8/3/1 تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:

- المحلات التجارية
- مراكز الترفيه
- صالات رياضية
- ملاعب أطفال

8/3/2 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية
(مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط .

8/3/3 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري .

8/4 مساحة المحلات التجارية:

يجب
على
المس
تثمر
أن
يوفر
مس
احا
ت
مخت
لفة
للمح
لات
التجا
رية



تلبية
مخت
والخ
دما
ت
التجا
رية،
على
أن
يراع
ي
فيها
الاش
تراط
ات
الص
حية
والفن
ية
التين
شاط
.

8/5 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/5/1 توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري .

8/5/2 توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع .

8/5/3 لا يسمح باستغلال الشوارع

الجانبية والخلفية
كمواقف لسيارات

كراسة شروط ومواصفات

مرتالتجاري أو العاملين
فيه .

8/5/4 تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع
5% من المواقف العامة موقوفين، على أن
تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز
مواقف الشعار الخاص بهم، وألا تقل
المساحة المخصصة لسيارة المعاقين
طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات
الخاصة بالخدمات الببالمعاقين الصادرة
عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية .

8/5/5 سهولة حركة دخول
وخرج السيارات من
إلى المواقف بحيث لا
تعيق حفي الشوارع
المحيطة .

8/5/6 في حالة

عمل

موا

قف

سى

ارا

ت

بالق

بو لا

يقل

ارتفاعا

ع

سق

ف

المد

خل

وس

قف

الم

تر .

8/5/7 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً
للاشتراطات الفنية لمواقف الصادرة عن
وكالة الوزارة للشؤون الفنية .



8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- 8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة ، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق ، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ .
- 8/6/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ بلدية القصب تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ بلدية القصب عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت .
- 8/6/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة .
- 8/6/4 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام .
- ## 8/7 الاشتراطات الأمنية:
- 8/7/1 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية .
- 8/7/2 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول .
- 8/7/3 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة .
- 8/7/4 يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية .
- 8/7/5 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري .
- 8/7/6 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- 8/7/7 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية .
- 8/7/8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول .
- 8/7/9 إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال .

8/8 تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة .

8/9 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات .

8/10 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية .

كراسة شروط ومواصفات الصفحة 29 من 45
المجمعات التجارية المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية





9. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع .

9/2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

١. الارتفاع المسموح به
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة
- و على المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى .

9/3 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع .
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب .
٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري .

٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله .
٦. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء .
٧. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ) .
٨. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين .
٩. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين .
١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ .
11. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (500م2) وبحد أدنى (2 دورة للرجال، وعدد) 2 (دورة للنساء) .
12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30مترا .
13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام .



١٤. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة .

١٥. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع .

9/4 الاشتراطات الإنشائية:

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية .

2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية .

3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها .

4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها .

5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ

6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية .

٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق .

٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب .



٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات .

١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية .

١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية .

١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى .

9/5 الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو

380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك ،60 ذبذبة/ثانية .

٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها .

٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية .

٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف .

٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب

الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار .

٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

١. وحدات إنارة طوارئ .

٢. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ .

٣. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .

كراسة شروط ومواصفات



٤. غرفة لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع
- (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 ١. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار .
 ٢. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف .
 9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 ١. تأريض حديد تسليح أساسات المباني .
 ٢. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ .
 ٣. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه .
 ١٠. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة .
 ١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية .
 ١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي) .
- 9/6 الاشتراطات الميكانيكية:
 ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد .
 ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع .
 ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في

كراسة شروط ومواصفات



الكه

١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ .

٢. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت .

9/7 اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها .

٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة

9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة بالنسبة للمطابخ ودورات المياه .

2. يجب توفير مخارج

للطوارئ على

مسافات مناسبة

وتؤدى تعليمات الدفاع

المدني .

3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف

للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة

توفير توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع 4.

يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات

وغيرها من

التجهيزات أن يتم

ذلك بطريقة تقلل

من احتمالات من

منطقة لأخرى .

كراسة شروط ومواصفات



5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة

قبل مرتادي

6.أخذ

موافقة إدارة

الدفاع

المدني

بالمنطقة

فيما يتعلق

بمتطلبات

المشروع .

7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من الم

وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم 3).

كراسة شروط ومواصفات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

10. المرفقات "الملاحق "

10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/7)

المحترم .

سعادة رئيس بلدية:



إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ // 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة
لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري .

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة .

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
(ريال غير شامله قيمة الضريبة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد

توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة		
رقم السجل التجاري		
بتاريخ		صادرة من
نوع النشاط		
فاكس	جوال	هاتف
الرمز		ص.ب

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

ا
ل

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٣ من ٤٧

المجمعات التجارية



تا
ر
يخ

10/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

10/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6/3)

محضر تسليم عقار

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٤ من ٤٨

المجمعات التجارية



الرقم: التاريخ: 14 / / هـ العقار رقم: بلدية	رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية / أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية القصب مطلق بن عبدالله ابواثنين - صورة لملف العقار		

10/4 إقرار من المستثمر

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٥ من ٤٩

المجمعات التجارية



يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/ 38313 في 1423/09/24هـ
 ٢. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .
 ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .

التوقيع

الختم

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٦ من ٥٠

المجمعات التجارية



10/5 نموذج العقد

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٧ من ٥١

المجمعات التجارية



رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من
:

1. اسم

الأمانة/البلدية.....

ومقرها..... ويم

تلها..... في..... التوقيع..... على..... هذا

العقد..... بصفته.....

طرف أول العنوان

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز

البريدي.....

البريد

الإلكتروني.....

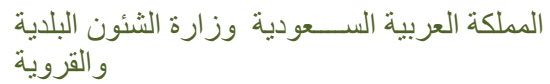
2. اسم

المستثمر.....

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٨ من ٥٢

المجمعات التجارية



• • • • •

شركة

مؤسسة..

.....

.....

.....

.....

.....

.....

• • • • •

• • • • •

• • • • •

.....

سجل تجارى رقم صادر
ن. بتاريخ/...../.....

ويمثّلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض رقم.....طرف ثاني
العنوان

.....

.....

.....ہاتف.....فاکس.....

.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز.....البريدي

.....

البريد

.....الإلكتروني

.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم

کراسۃ شروط و مواصفات

الصفحة ٤٩ من ٥٣

المجمعات التجارية



في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى

- الموقع** : هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
- العقار** : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار .
- المشروع** : هو المجمع التجاري المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه .
- الجهات ذات العلاقة** : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع .
- الكراسة** : كراسة الشروط والمواصفات

المادة : مستندات العقد

الثانية

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها .
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني .
٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني .
٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد .

المادة : وصف العقار الثالثة

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط: إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري نوع العقار: ارض
- موقع العقار: القصب
- المدينة : القصب
- الحي: النزهه الشارع :

كراسة شروط ومواصفات



- رقم المخطط: 113 رقم العقار: 3م

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

شمالاً:	بطول	متراً
جنوباً:	بطول	متراً
شرقاً:	بطول	متراً
غرباً:	بطول	متراً

- مساحة العقار: 250

■ المساحة الإجمالية: ()

■ مساحة المباني: متر مربع

■ عدد الأدوار : طابقاً

■ نوع البناء:

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له .

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () (تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة /بلدية القصب ، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد .

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () (للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة .

المادة : الإيجار السنوي السابعة

الإيجار السنوي للعقار (ريال) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة ،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

كراسة شروط ومواصفات



- يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :
١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع .
 ٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء .
 ٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة .
 ٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
 ٥. الحصول على موافقة الأمانة/ بلدية القصب على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
 ٦. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/ بلدية القصب قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع .
 ٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
 ٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/ بلدية القصب ومن الجهات ذات العلاقة .
 ٩. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
 ١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد .
- المادة : الرقابة على تنفيذ العقد التاسعة**
- للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أى وقت خلال مدة العقد . ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول .
- المادة : الالتزام بالنشاط المحدد العاشرة**
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد .
- المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**
- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية .
- المادة الثانية : الغرامات والجزاءات عشر**
- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218

كراسة شروط ومواصفات



في 6/1422/8هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ و ف في 25/1423/1هـ. وللأمانة/ البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة : فسخ العقد عشر

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/ البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها .
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/ بلدية القصب ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار .
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/ بلدية القصب للحصول على العقد .
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها .
٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد .

المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر

يجوز للأمانة/ بلدية القصب بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره .

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/ بلدية القصب ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين .

المادة السادسة : مرجع العقد

كراسة شروط ومواصفات



عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 3/ب/38313 في 23/1423/9 هـ

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 24/12/1426 هـ .

المادة الثامنة : شروط أخرى

عشر

الشروط الخاصة : *في حال عدم تطبيق إشتراطات الشؤون الفنية للمظهر الخارجي والداخلي (التلوث البصري) للمنشأة سيتم إلغاء العقد أثناء سريانه.

المادة التاسعة :

عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل .

والله ولي التوفيق ،،،

من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ

حرر هذا العقد بتاريخ /

/ الطرف الأول

بنسختين .

الطرف الأول

الطرف الثاني

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٥٤ من ٥٨

المجمعات التجارية